

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

**Contro**

\*\*\*

N. Gen. Rep. **40/2025**

Giudice **Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti**  
Custode Giudiziario avv. **Gianluca Laganella**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 449*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569*  
*C.F. MNFMRC64A18H294G - P.Iva 03257380406*

*con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45*  
*telefono: 392 9957752 – 375 6823730*  
*email: studio@ingmanfroni.it*

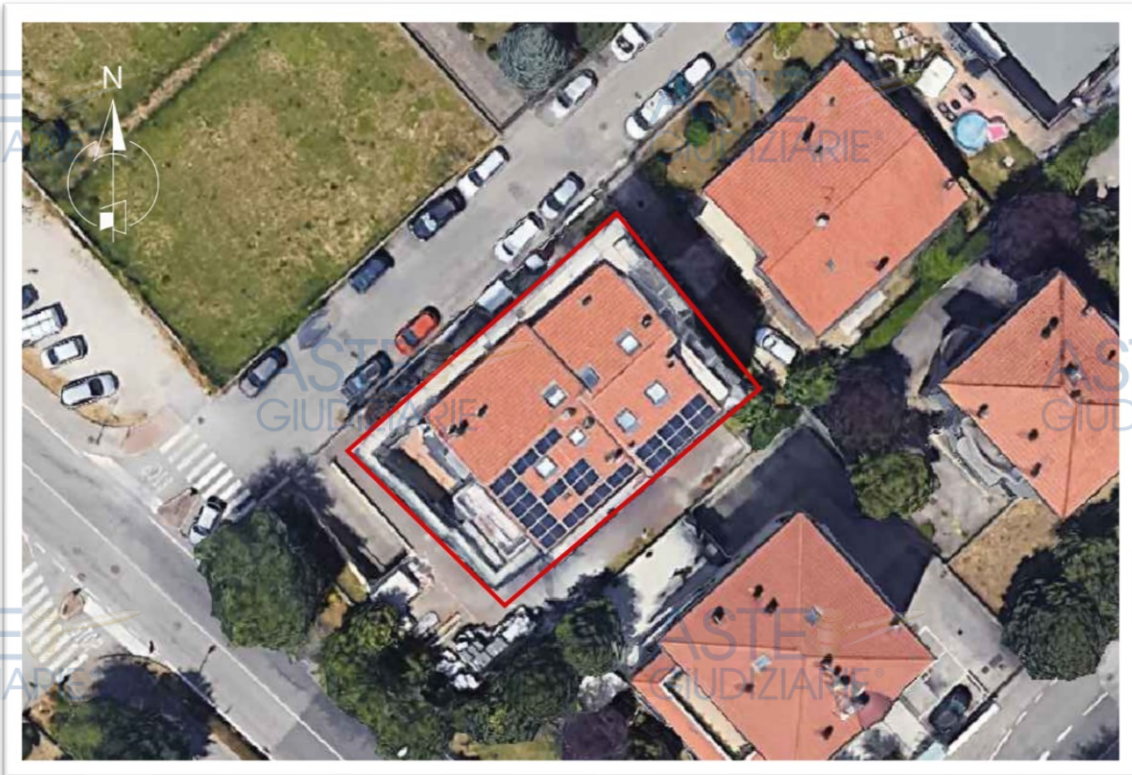
Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Curatore/Custode: avv. Gianluca Laganella  
Perito: Ing. Marco Manfroni

**Beni in Comune di Rimini, località Viserba (RN)  
via Pio Schinetti n. 36  
Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per 100/100 di appartamento e garage siti a Viserba, in via Pio Schinetti, 36 Rimini (RN). L'unità immobiliare destinata alla civile abitazione e posta al piano terzo di un fabbricato di cinque piani fuori terra e uno interrato, ed è costituita da soggiorno, cucina, un balcone di in parte loggiato, una camera da letto, un bagno e disimpegno di collegamento. L'autorimessa è posta al piano interrato.



*Figura 1 Vista satellitare, con indicato in rosso, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di stima.*

L'unità immobiliare destinata alla civile abitazione è identificata al catasto fabbricati del Comune di Rimini (RN): foglio 53 particella 1374, subalterno 22, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale: 62 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 57 m<sup>2</sup>, rendita € 236,90.

L'autorimessa è identificata al catasto fabbricati del Comune di Rimini (RN): foglio 53 particella 1374, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie catastale: 20 m<sup>2</sup>, rendita € 92,24.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Curatore/Custode: avv. Gianluca Laganella  
Perito: Ing. Marco Manfroni

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3) e il quadro d'unione dei subalterni (Allegato 2.4).

**N.B.:** la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto, così come rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 25/9/2025, tale sopralluogo e di conseguenza la presente relazione, ha riguardato solo il lotto oggetto di vendita, restano pertanto escluse le porzioni condominiali ed ogni valutazione sulla conformità urbanistica delle altre proprietà private facenti parte del condominio.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.

## 2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è di proprietà della \*\*\*, che risulta, dall'estratto della situazione individuale reperito presso il Comune di \*\*\*, coniugata con \*\*\*, matrimonio in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* contratto a \*\*\* in regime di separazione dei beni. (Allegato 5.2)

In precedenza è stata coniugata con il \*\*\*, matrimonio in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* contratto a \*\*\* in regime di separazione dei beni, cui è seguita la sentenza del Tribunale di \*\*\* N. \*\*\*/\*\*\* in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* con la quale è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (Allegato 5.2)

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

**Caratteristiche zona:** residenziale (di buon pregio) a traffico moderato, con buona dotazione di parcheggi.

**Servizi della zona:** asilo nido (buono), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), supermercato (ottimo), farmacie (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale - artigianale, attrazioni paesaggistiche presenti sono: ottima vicinanza al mare in una zona balneare di buon pregio (Km) 1,0, Parco XXV aprile (Km) 5,0.

**Collegamenti pubblici (Km):** Autostrada (Km) 6,5, autobus (m) 50, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini (Km) 12.

## 4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e nella disponibilità del debitore esecutato, che ha permesso materialmente l'accesso all'immobile per il sopralluogo dello scrivente.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 12/12/2025, è risultato che a tale data non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (Allegato 3.1).

In sintesi, il bene oggetto di vendita risulta nella disponibilità della debitrice esecutata, in qualità di proprietaria.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

#### 5.2.1 Iscrizioni:

*Iscrizione del 20/2/2002 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\**

*Pubblico ufficiale notaio \*\*\* , repertorio \*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\**

*Ipoteca volontaria – concessa a garanzia di mutuo fondiario per capitale € 72.304,00  
A favore di \*\*\*.*

*- Comunicazione n. \*\*\* del 17/4/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*. **Cancellazione totale** eseguita in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.lgs 385/1993)*

#### 5.2.2 Pignoramenti:

*Trascrizione del 4/4/2025 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\**

*Pubblico ufficiale Tribunale di Rimini, repertorio N. \*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\**

*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.*

#### 5.2.3 Altre trascrizioni:

*Trascrizione del 20/2/2002 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\**

*Pubblico ufficiale notaio \*\*\* , repertorio \*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\**

*Atto tra vivi – Compravendita.*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 495,00 di cui € 295,00 per diritti e imposte e € 200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento N. di repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 295,00</b>
<b>Onorari</b>	n° formalità	1	€ 200,00	€ 200,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 495,00</b>

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 17/12/2025 (Allegato 3.2).

**5.2.4** *Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: nessuna di rilievo.*

## **6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **6.1 Conformità urbanistico edilizia: CONFORME**

Per gl'immobile oggetto del lotto di vendita, la pratica edilizia che costituisce il precedente edilizio di riferimento è la CILA Superbonus n. 4145, prot. n. 385679 del 06/12/2021 (Allegato 4.5).

Dalla verifica dello stato dei luoghi è emerso che le misure effettive del balcone risultano inferiori a quelle indicate nei titoli edilizi, ciò è dovuto in parte alla realizzazione di un termo cappotto e in parte a tolleranze realizzative rientranti nello scostamento ammesso dalla norma.

Tale scostamento non comporta incremento di superficie utile, volume o alterazione dei parametri urbanistici, né incide sul carico urbanistico dell'immobile.

**La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di vendita, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero edificio, delle parti comuni, delle altre unità immobiliari non oggetto della presente vendita.**

### **6.2 Conformità catastale: CONFORME**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 25/9/2025, non sono state rilevate difformità tali, tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto, da richiedere l'aggiornamento catastale per il trasferimento del bene per atto tra vivi, secondo quanto previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

**6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima:** per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore, risultava depositato l'Attestato di Prestazione Energetica N° 04546-495821-2023, depositata in data 15/11/2023, con validità fino al 15/11/2033, attestante la classe energetica C. (Allegato 8)

## **7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano in media: € 865,00.

L'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita fa parte di un fabbricato urbano residenziale, amministrato dallo studio "Studio Rubicone s.r.l.", il quale ha comunicato, mediante mail del 28/10/2025, la regolarità dei pagamenti degli oneri condominiali, con scadenza posteriore alla data di pignoramento dell'immobile, ovvero del 4/4/2025. (Allegato 5.3).

Si ricorda che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore esecutato per il pagamento delle spese condominiali per i due esercizi annuali antecedenti al decreto di trasferimento.

Si precisa che con l'atto di compravendita (Allegato 5.1), oltre al trasferimento dei beni oggetto del lotto di vendita, sono state trasferite quote di comproprietà indivisa dei beni condominiali (millesimi), per un totale di 64/1000, in ragione dei seguenti valori:

- Autorimessa sub. 2 - 9,53/1000;
- Appartamento sub. 22 - 54,98/1000.

## 8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietaria degli immobili oggetto del lotto di vendita, risulta essere la \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del notaio \*\*\*, a \*\*\*, repertorio n. \*\*\*/\*\*\* del 14/2/2002, trascritto a Rimini in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* presso l'agenzia del territorio di Rimini ai numeri \*\*\*/\*\*\*, a favore della debitrice eseguita contro la società \*\*\* (Allegato 5.1).

### 8.2 Precedenti proprietari:

Ante il ventennio, il terreno sottostante il precedente fabbricato, dalla cui demolizione è derivato l'odierno fabbricato contenente l'immobile oggetto di esecuzione, era di proprietà del \*\*\*, nato il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del \*\*\*, a \*\*\*, repertorio n. \*\*\*, del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, trascritto a Rimini in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* presso l'agenzia del territorio di Rimini al numero \*\*\* pratica n. \*\*\*, a favore della società \*\*\*.

## 9. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile contenente le unità immobiliari oggetto del lotto di vendita è stato costruito dopo la demolizione di un preesistente edificio.

L'iter edificatorio ha avuto inizio con la presentazione, in data 29/7/1999, della richiesta di Concessione edilizia al Comune di Rimini n. 670 con prot. n. 196392N (Allegato 4.1), per la realizzazione di edificio residenziale, per la quale la ditta richiedente ha presentato istanza di annullamento, al fine di procedere con la presentazione di diverso progetto edilizio.

Successivamente, per il fabbricato contenente l'immobile oggetto di stima, sono state rilasciate dal Comune di Rimini i seguenti titoli edilizi:

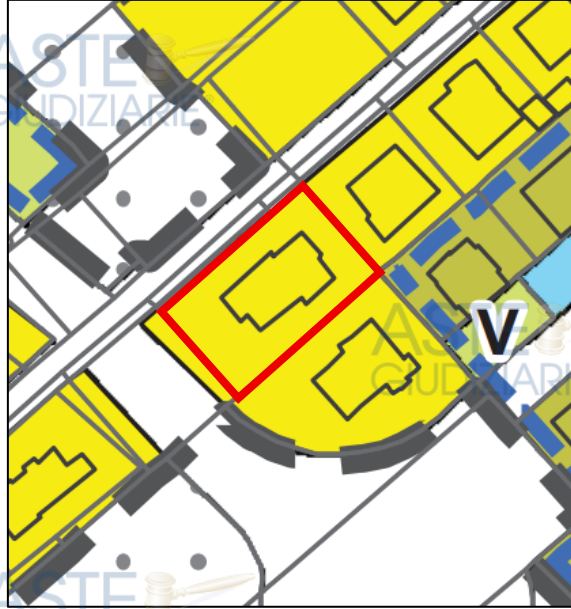
- Concessione edilizia n. 328, rilasciata il 23/8/2000 (Allegato 4.2), per la realizzazione di nuova costruzione di edificio residenziale composto da cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, con parti comuni;
- DIA in variante n. 1080, del 11/12/2001 (Allegato 4.3);
- Abitabilità n. 4 prot. 6122B del 10/1/2002 (Allegato 4.4), formatosi per silenzio-assenso, con conseguente conclusione dell'iter edificatorio dell'immobile.

Infine, l'amministratore del condominio ha presentato CILA Superbonus n. 4145, prot. n. 385679 del 06/12/2021 (Allegato 4.5), costituente l'ultimo precedente edilizio di riferimento, corredata da dichiarazione di fine lavori in data 28/01/2023, relativa a interventi edilizi di riqualificazione energetica.

In relazione a tali interventi è stata presentata pratica sismica n. 1068/22 in data 28/03/2022 (Allegato 4.6).

## 10. DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

### 10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:




 AUC2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53)

Figura 2 Stralcio del RUE del Comune di Rimini

L'area di sedime dell'edificio, nel RUE del Comune di Rimini vigente, è identificata come zona AUC.2: "Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori".

#### 1. Interventi ammessi:

##### a) con MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): ml. 17,00 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
- H max (in caso RE): ml. 13,50 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50 negli Auc.2;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: ml. 17,00 negli Auc.3.

##### b) con NC, AM e DR;

- UF max: 0,9 mq./mq. negli ambiti Auc.2;
- UF max: 0,8 mq./mq. negli ambiti Auc.3;
- H max: ml. 17,00 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
- H max: ml. 13,50 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: ml. 20,50 negli Auc.2;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: ml. 17,00 negli Auc.3.

##### c) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Curatore/Custode: avv. Gianluca Laganella  
Perito: Ing. Marco Manfroni

realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

- IT max.: 0,3 mq./mq;
- H max: ml. 17,00;
- con ST fino a mq. 4.000,00: cessione del 55% della ST complessiva;
- con ST superiore a mq. 4.000,00 e fino a mq. 9.000,00: cessione del 65% della ST complessiva.

La quota di area da cedere, disciplinata dal presente comma, è da considerarsi aggiuntiva a quanto dovuto ai sensi del precedente art. 37. Tali aree potranno essere attrezzate secondo quanto previsto dal precedente art. 35.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area possa essere attuata anche per stralci funzionali, purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle restanti porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale 63 dovranno predisporre un PdCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. È consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2, e4.

È inoltre ammesso l'uso b3.2 negli edifici ove legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene che il bene oggetto di stima non sia trasformabile, in base a quanto emerge dalla sua attuale destinazione urbanistica, in un oggetto edilizio di maggior valore sul mercato immobiliare, e neppure siano presenti particolari vincoli che lo penalizzino, pertanto viene stimato nella sua condizione attuale e con caratteristiche usuali.

## 11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

La tabella che segue riepiloga, per ogni ambiente, la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare che, nel suo complesso, può essere arrotondata a **74 m<sup>2</sup> di superficie commerciale**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Soggiorno-cucina	Sup. reale lorda	26,44	1,00	26,44
Disimpegno	Sup. reale lorda	2,96	1,00	2,96
Camera	Sup. reale lorda	17,75	1,00	17,75
Bagno	Sup. reale lorda	5,67	1,00	5,67
Loggia	Sup. reale lorda	8,86	0,50	4,43
Balcone	Sup. reale lorda	16,29	0,40	6,52
Garage P.I.	Sup. reale lorda	20,94	0,50	10,47
<b>TOTALI</b>	Sup. reale lorda	<b>98,91</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>74,24</b>

## 12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: conglomerato cementizio armato.  
Solai: tipologia: latero cemento.  
Copertura: tipologia: a falde.  
Scale interne: tipologia: non presenti.  
Balconi: tipologia: latero cemento con parapetto in ferro/muratura.  
Terrazzi: tipologia: nessuna.  
Loggia: tipologia: latero cemento.

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: tipologia: a battente in ferro, condizioni: buone (presente su area non oggetto di esecuzione).  
Cancello carrabile: tipologia: cancello scorrevole in ferro, condizioni: buone (presente su area non oggetto di esecuzione).  
Infissi esterni: tipologia: anta singola e doppia battente; materiale: alluminio e vetro, protezione: tende e tapparelle avvolgibile, materiale: cotone e pvc, condizioni: buone.  
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buono.  
Pareti esterne: materiale: mattoni forati in laterizio, rivestimento: termo cappotto, intonaco colorato in pasta, condizioni: buono.  
Pavim. Esterna: materiale: piastrelle gress, condizioni: buone.  
Pavim. Interna: materiale: parquet, piastrelle di ceramica e in gress, condizioni: buone.  
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, condizioni: discrete, altezza rivestimento: variabile a seconda degli ambienti\ da 180 cm a 220 cm.  
Portone di ingresso: tipologia: ad anta singola, materiale: alluminio con pannelli di rivestimento in pvc.

### Impianti:

Antenna: tipologia: condominiale.  
Ascensore: condominiale, tipologia: a fune, condizioni: buone.  
Citofonico: tipologia: audio/video, condizioni: buone.  
Condizionamento: tipologia: condizionatori a parete, localizzazione: soggiorno e camera, condizioni: buone.  
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone (non è stato possibile verificare direttamente le tubazioni).  
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.  
Fognatura: tipologia: condominiale, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore comunale, condizioni: buone (non completamente verificata direttamente).  
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di tubi in multistrato, condizioni: buone.  
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.  
Termico: tipologia: caldaia posizionata esternamente, alimentazione: metano/acqua, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

**Pertinenze esterne:** non presenti di proprietà esclusiva.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Destinazione	Sup. netta (calpestable)	Altezza	Esposiz.	Condizioni
Soggiorno-cucina	23,40	2,70	N-O	buone
Disimpegno	2,46	2,70	-	buone
Camera	14,48	2,70	N-O	buone
Bagno	4,12	2,70	S	buone
Loggia	6,83	2,70	N-O	buone
Balcone	13,58	2,70	N-O	buone
Garage P.I.	18,80	2,45	-	buone
<b>TOTALE</b>	<b>83,67</b>			

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

### 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 13.1 Fonti di informazione

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un edificio sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto mono parametrico utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

### 13.2 Andamento del mercato specifico

Dall'indagine emerge che il mercato immobiliare locale, riferito ad abitazioni in appartamenti di medie dimensioni, mostra segnali di buona ripresa dell'attività di compravendita con un incremento dei prezzi, proseguendo il trend positivo che ha avuto origine con l'inizio dell'anno 2022.

### 13.3 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona, anche tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene opportuno evidenziare particolarmente, tra gli altri, i seguenti tre valori di riferimento emersi dalla ricerca: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI richiamato per l'autorevolezza dei dati forniti) Anno 2025 primo semestre Fascia/zona: Periferica/VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA abitazioni civili **1.950-2.650 €/m<sup>2</sup>**; stato di conservazione normale. Vari siti di pubblicità immobiliare, tra i quali Immobiliare.it, Tecnocasa, Idealista, da cui è emerso che per un bilocale di generose dimensioni con garage, i prezzi specifici al metro quadro di superficie commerciale sono i seguenti Immobiliare.it **3.400-4.000 €/m<sup>2</sup>**; Tecnocasa **3.100-4.000 €/m<sup>2</sup>** dalla ricerca è emerso che per unità immobiliari simili realizzati all'incirca nell'anno 2000 il prezzo medio al netto dello sconto ottenibile in fase transattiva sul prezzo di offerta è di **3.200 €/m<sup>2</sup>**;

Fatte le opportune valutazioni, si è stimato un prezzo specifico di **€/m<sup>2</sup> 3.200**.

### 13.4 Valutazione lotto

Compendio immobiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Soggiorno-cucina	26,44	3.200,00	84.608,00
Disimpegno	2,96	3.200,00	9.472,00
Camera	17,75	3.200,00	56.800,00
Bagno	5,67	3.200,00	18.144,00
Loggia	4,43	3.200,00	14.176,00
Balcone	6,52	3.200,00	20.864,00
Garage P.I.	10,47	3.200,00	33.504,00
<b>TOTALE</b>	<b>74,24</b>		<b>237.568,00</b>
Valore corpo:			237.568,00
Valore accessori:			
Valore complessivo intero:			237.568,00
Valore complessivo diritto e quota:			237.568,00
Riepilogo	S. commerciale arrotondata (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore (€)
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>74,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>236.800,00</b>

### 13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato del più probabile valore di mercato

**€ 236.800,00**

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Curatore/Custode: avv. Gianluca Laganella  
Perito: Ing. Marco Manfroni

Riduzione del valore del **10%** dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti

- € 23.680,00

### 13.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita € **214.000,00** (duecentoquattordicimila/00).

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. **Documentazione fotografica;**
2. **Documentazione catastale:**
  - 2.1 **Visura catastale**
  - 2.2 **Estratto di mappa**
  - 2.3 **Planimetria catastale**
  - 2.4 **Elaborato planimetrico**
3. **Documentazione agenzia del territorio:**
  - 3.1 **Dichiarazione Agenzia delle Entrate**
  - 3.2 **Certificazioni Ipcatastali**
4. **Documentazione edilizia:**
  - 4.1 **Concessione edilizia n. 670 del 1999 annullata**
  - 4.2 **Concessione edilizia n. 328 del 2000**
  - 4.3 **DIA in variante n. 1080 del 2001**
  - 4.4 **Abitabilità n. 4 del 2002**
  - 4.5 **Cilas n. 4145 del 2021**
  - 4.6 **Pratica sismica n. 1068 del 2022**
5. **Altra documentazione:**
  - 5.1 **Titolo di provenienza**
  - 5.2 **Estratto di matrimonio e stato civile**
  - 5.3 **Spese condominiali**
8. **Attestato di Prestazione Energetica**

Relazione creata in data 23/12/2025  
Codice documento: EI 40-2025

Il perito  
Ing. Marco Manfroni



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Curatore/Custode: avv. Gianluca Laganella  
Perito: Ing. Marco Manfroni